ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete do Desembargador
Marcos Cavalcanti de Albuquerque

ACÓRDÃO

Apelação Cível – 0126680-33.2012.815.2001

Relator: Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque

Apelante: Teresinha Pereira Marques – Adv.: José Augusto Rocha Marques (OAB/PB 1.281)

Apelada: Dalva Helena Costa Marques – Adv.: Micheline Duarte Barros de Morais (OAB/PB 10.865).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PRELIMINARMENTE: DA AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DA SENTENÇA E DO CERCEAMENTO DE DEFESA. REJEIÇÃO. MÉRITO: TAXA CONDOMINIAL. INEXISTÊNCIA DE PROVA CAPAZ DE AFASTAR A PRESUNÇÃO DA RESPONSABILIDADE DA ATUAL PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL. **DESPROVIMENTO DO APELO.**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos acima identificados.

Acordam os Excelentíssimos Senhores desembargadores da Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, por unanimidade, em rejeitar as preliminares. No mérito, por igual votação, negar provimento ao apelo.

RELATÓRIO

Teresinha Pereira Marques interpôs **Apelação** hostilizando sentença e embargos declaratórios de fls. 177/189 e 190/193, proveniente do Juízo de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca da Capital, nos autos da Ação de Obrigação de Fazer c/c Indenização por Danos Materiais e Morais ajuizada contra **Dalva Helena Costa Marques**, ora apelada.

Do histórico processual, verifica-se que a Magistrada singular julgou improcedente o pedido autoral, por entender que não restou comprovado nos autos que a apelada teria assumido a responsabilidade pelo pagamento das despesas do condomínio e demais taxas, enquanto ocupasse o imóvel.

Irresignada, a demandada interpôs apelação, suscitando, preliminarmente a nulidade da sentença por ausência de fundamentação.

Aduziu ainda, que houve cerceamento de defesa, visto que a magistrada singular ao proferir decisão, não levou em consideração os documentos acostados aos autos, mais precisamente, quanto a uma suposta confissão da Apelada assumindo a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais.

Contrarrazões ofertadas às fls. 208/211.

Instada a se pronunciar, a douta Procuradoria de Justiça ofertou parecer, opinando pela rejeição da preliminar de nulidade da sentença suscitada sem, contudo, manifestar-se quanto ao mérito do apelo (fls. 218/222).

É o relatório.

V O T O

Inicialmente, conheço do recurso porquanto presentes os pressupostos de admissibilidade.

No entanto, o presente recurso não merece ser provido pelas razões expostas a seguir.

Preliminarmente – Da ausência de fundamentação da sentença e do cerceamento de defesa.

Argumenta a apelante que o julgador não se ateve aos limites dos pedidos exordiais da lide e não se manifestou quanto aos fundamentos da inicial e as provas constantes no processo.

Analisando os autos, verifica-se que a Juíza ao julgar improcedente a ação, fundamentou sua decisão nos seguintes termos (fl. 178):

> "Alega a parte promovente que é proprietária do imóvel ocupado pela parte promovida e que a mesma não vem arcando com o pagamento das taxas de condomínio, luz, gás e água dentre outras despesas e que por isso vem sendo cobrada, inclusive judicialmente.
>
> Em que pesem as razões invocadas pela parte autora, a mês afirma textualmente na petição inicial que a promovida reside no apartamento por liberalidade sua, por se tratar de mãe das suas netas que necessitava de um lugar provisório para residir.
>
> Entretanto, a promovente não acostou aos autos nenhuma prova da obrigação jurídica assumida pela promovida de que arcaria com as despesas do condomínio e demais taxas enquanto ocupando o imóvel. Como deixou claro a promovente, não se trata neste caso de contrato verbal de aluguel, mas sim de concessão de uso, sem nenhuma prova de ajustamento sobre o pagamento das despesas do imóvel.".

Contra tal decisão foram opostos Embargos, tendo a Juíza *a quo* acolhido parcialmente os embargos, tão somente, para suprir omissão referente a ausência de análise do pedido de tutela antecipada, julgando, nesta mesma ocasião, improcedente o pedido.

Como se vê, não há o que se falar em ausência de fundamentação da decisão, visto que o julgado fustigado encontra-se devidamente fundamentado e correlacionado ao acervo fático-probatório constante nos autos, tudo, dentro dos parâmetros legais e jurisprudenciais vigentes.

Na verdade, verifica-se que a insurgente não se conformou com a fundamentação contrária às suas pretensões e, para tanto, suscitou em sede de preliminar, a nulidade do julgado por ausência de fundamentação, e em razão de um suposto cerceamento de defesa, o que não prevalece, conforme demonstrado.

Isto posto, **REJEITO** as preliminares.

Mérito

Compulsando-se os autos, observa-se que a questão controvertida gira, especificamente, em torno da responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais.

Nos termos do art. 1.345, do Código Civil:

> "Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.".

Tal situação se dá em razão da natureza *propter rem* da taxa de condomínio, ou seja, o adquirente do imóvel, por ser o titular de direito sobre a coisa, fica sujeito a uma prestação, independentemente de sua vontade, pois ele adere à coisa, e não à pessoa, bastando, para a consequente cobrança do débito, demonstrar que o devedor é proprietário ou possuidor de uma unidade integrante do condomínio para que surja o reconhecimento de seu dever de pagar a quota condominial.

Esta posição, aliás, já está consolidada na jurisprudência do STJ, vejamos:

> PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. AUSÊNCIA. TAXA CONDOMINIAL. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. FALTA DE COMPROVAÇÃO. DANO MORAL RECONHECIDO. INVERSÃO DO JULGADO. ENUNCIADOS 5 E 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO. 1. A parte agravante não apresentou argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada, razão que enseja a negativa de provimento ao agravo regimental. 2. Em recurso especial não se cogita de alteração das premissas extraídas do acervo fático-probatório e das cláusulas contratuais, sob pena de esbarrar nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula do STJ. 3. Caso em que o Tribunal de origem decidiu em sintonia com a orientação jurisprudencial desta Corte, segundo a qual "consoante o princípio da obrigação propter rem, responde pela contribuição de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal, aquele que possui a unidade e que, efetivamente, exerce os direitos e obrigações de condômino. A dívida, assim, pertence à unidade imobiliária e deve ser assumida pelo proprietário ou pelo titular dos direitos sobre a unidade autônoma, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio" (REsp n. 1.297.239/RJ, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma,

> julgado em 8/4/2014, DJe 29/4/2014). 4. Agravo regimental improvido. (AgRg no AREsp 654.154/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/05/2015, DJe 29/05/2015).

In casu, a própria apelante não nega o fato de ser a atual proprietária do imóvel, no entanto, cedeu o uso do imóvel para a apelada em virtude dessa ser genitora das suas netas e necessitar, provisoriamente, de um local para residir enquanto tramita a ação de divórcio em que a insurgente litiga com o filho da autora/apelada.

Nesse sentido, juntou aos autos, os documentos de fls. 09-13, que atestam, pelo menos nesse exame preliminar, inerente à matéria que se discute nos presentes autos, como sendo, até o presente momento, a apelante, a proprietária do imóvel aqui discutido.

Por outro lado, não há nenhum documento que ateste que a apelada assumiu a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais, pois, como enfatizou a recorrente na inicial, foi uma "liberalidade" sua permitir que a recorrida usasse do imóvel.

Ademais, o fato da promovida ter arcado por conta própria, com o pagamento de algumas taxas, não implica necessariamente na confissão de sua responsabilidade como coloca a apelante, visto que a propriedade do imóvel, está sendo discutida na aludida ação de divórcio, logo o pagamento de parte das taxas, por meio de acordo com o condomínio, visa, tão somente a preservação do bem, até que se defina a quem, de fato, pertence o imóvel, o que não exime a responsabilidade do atual proprietário, pois até que se defina judicialmente a quem pertence o apartamento, a apelante, na condição de atual proprietária, responde por todas as dívidas a esse inerentes.

Em casos análogos, a jurisprudência tem se posicionado de forma semelhante:

AÇÃO DE COBRANÇA. RECLAMANTE ALEGA, EM SÍNTESE, QUE O RECLAMADO NÃO EFETUOU PAGAMENTO DAS TAXAS CONDOMINIAIS, SOMANDO O MONTANTE DE R$ 11.061,37. SENTENÇA PROCEDENTE. CONDENOU O RECLAMADO AO PAGAMENTO DE R$ 11.061,37 A TÍTULO DE TAXAS CONDOMINIAIS. RECLAMADO, EM SEDE RECURSAL, PRETENDE A REFORMA DA SENTENÇA RECORRIDA A FIM DE EXCLUIR A CONDENAÇÃO. SUSTENTA QUE O IMÓVEL FOI VENDIDO, SENDO RESPONSABILIDADE DO COMPRADOR O PAGAMENTO DAS TAXAS CONDOMINIAIS. O ART. 1.315 DO CÓDIGO CIVIL ESTABELECE QUE O CONDÔMINO É OBRIGADO, NA PROPORÇÃO DE SUA PARTE, A CONCORRER PARA AS DESPESAS DE CONSERVAÇÃO OU DIVISÃO DA COISA, E A SUPORTAR OS ÔNUS A QUE ESTÁ SUJEITA?. É CEDIÇO QUE A TAXA CONDOMINIAL COMO OBRIGAÇÃO PROPTER REM É DE RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. CONSTA DA MATRÍCULA N.º 51.183 (MOV. 70.1) QUE O IMÓVEL É DE PROPRIEDADE DE AN PING CHIA, DE MODO QUE É RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DAS REFERIDA TAXAS. AINDA QUE IMÓVEL TENHA SIDO VENDIDO, O REGISTRO DA MATRÍCULA DO IMÓVEL NÃO FOI TRANSFERIDO, AO PASSO QUE PERSISTE A OBRIGAÇÃO DO RECLAMADO NO PAGAMENTO DAS TAXAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA MANTIDA, POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS, SERVINDO A EMENTA COMO VOTO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. CONDENAÇÃO DO RECORRENTE AO PAGAMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS

ADVOCATÍCIOS, FIXADOS EM 10% SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO. UNÂNIME. RESULTADO: RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. O julgamento foi presidido pelo Sr.º Juiz Leo Henrique Furtado de Araújo, sem voto, e dele participaram a Sr.ª Juíza Letícia Guimarães e a Sr.ª Renata Ribeiro Bau. (TJPR - 1Âª Turma Recursal - 0006356-51.2010.8.16.0030/0 - Foz do IguaÃ§u - Rel.: Fernando Swain Ganem - - J. 10.02.2015) (TJ-PR - RI: 00063565120108160030 0 PR 0006356-51.2010.8.16.0030/0 (Acórdão), Relator: Fernando Swain Ganem, Data de Julgamento: 10/02/2015, 1Âª Turma Recursal, Data de Publicação: 20/02/2015)

DESPESAS DE CONDOMÍNIO. COBRANÇA. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS. PROPRIETÁRIOS. ALEGAÇÃO DE QUE EM DIVÓRCIO O IMÓVEL PASSOU A SER DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA DA RÉ. AUSÊNCIA DE CIENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE TAL FATO. ILEGITIMIDADE DE PARTE NÃO CONFIGURADA. RECURSO IMPROVIDO. Nesta Corte, prevalece o entendimento de que a responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio é do proprietário ou do compromissário comprador, ainda que não registrado o compromisso, mas desde que o condomínio tenha efetivo conhecimento da existência do negócio. Assim, o proprietário ou compromissário comprador do imóvel são partes legítimas para figurar no polo passivo da ação de cobrança de despesas de condomínio. Eventual acordo no divórcio de que o imóvel ficaria em sua totalidade sob a

> responsabilidade, posse e propriedade da ré Viviani constitui res inter alios acta, ou seja, inoponível em face do condomínio, visto que não existe prova de que este foi cientificado de tal fato através do respectivo registro ou pessoalmente. (TJ-SP - APL: 00014403920118260004 SP 0001440-39.2011.8.26.0004, Relator: Adilson de Araujo, Data de Julgamento: 19/03/2013, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/03/2013)

Desta forma, amparado em todos os fundamentos expostos acima, **REJEITO AS PRELIMINARES SUSCITADAS, E NO MÉRITO NEGO PROVIMENTO AO APELO**, mantendo a sentença em todos os seus termos.

É como voto.

Presidiu a sessão a Excelentíssima Senhora Desembargadora Maria das Graças Morais Guedes. Participaram do julgamento os desembargadores **Marcos Cavalcanti de Albuquerque – Relator**, Saulo Henriques de Sá e Benevides e Maria das Graças Morais Guedes.

Presente ao julgamento o Excelentíssimo Senhor Doutor Rodrigues Marques da Nóbrega – Promotor de Justiça convocado.

Sala de Sessões da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 28 de novembro de 2017.

Desembargador **Marcos Cavalcanti de Albuquerque**
R e l a t o r

03